



**Votre conseiller : Justine SACLIER**  
**Autun**  
 13 Rue Maréchal de Lattre de Tassigny  
 71400 AUTUN  
 j.saclier@neyrat-immobilier.fr  
 Tél : 03.85.52.78.80  
 Tél : 06 03 86 97 64  
 www.neyrat-immobilier.fr



**A VENDRE  
 MAISON  
 277 m<sup>2</sup> env.**

**LA COMELLE**

**469 000 €**

**Référence**

Référence : **16993**

**Description**

À Vendre – Ancienne Ferme Rénovée à La Comelle

Découvrez cette charmante ancienne ferme entièrement rénovée, nichée au cœur d'un cadre paisible et verdoyant à La Comelle. Idéalement située, cette propriété offre une multitude de possibilités d'aménagement, que ce soit pour une exploitation en gîte et chambres d'hôtes ou pour un cadre de vie familial des plus agréables.

En franchissant la porte d'entrée, vous serez accueilli par une cuisine moderne, ouverte sur une spacieuse salle à manger, parfaite pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. Le grand salon lumineux, quant à lui, vous invite à la détente, grâce à ses généreux volumes et à sa luminosité naturelle. Un couloir dessert deux chambres confortables, une salle de douche avec WC ainsi qu'une buanderie pratique.

À l'étage, laissez libre cours à vos envies avec une vaste salle de jeux et une salle de sport équipée d'un sauna, des atouts indéniables pour un style de vie actif. L'étage compte également trois chambres, dont une astucieusement aménagée avec sa propre cuisine, une salle de douche et un WC séparé, offrant une totale indépendance.

Cette propriété ne se limite pas à l'espace habitable : elle comprend également deux greniers aménageables, une cave, des ateliers, des garages et diverses dépendances, offrant un potentiel d'aménagement exceptionnel.

**Classe énergie et classe climat**

**B** 106 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**A** 3 kgeq CO2/m2.an

**Caractéristiques**

- Surface de 277 m<sup>2</sup>**
- Terrain de 10132 m<sup>2</sup>**
- 7 pièces**
- 5 chambres**
- 2 salles**
- 1 terrasse**

## Surfaces principales

Utile : **827.8 m<sup>2</sup> environ**

## Surfaces détaillées

Cuisine : **44.3 m<sup>2</sup>**

Sejour : **49 m<sup>2</sup>**

Couloir : **4.6 m<sup>2</sup>**

Buanderie : **10 m<sup>2</sup>**

Chambre 1 : **11.9 m<sup>2</sup>**

Chambre 2 : **11.6 m<sup>2</sup>**

Salle de douche + wc : **5.4 m<sup>2</sup>**

Salle de jeux : **33.1 m<sup>2</sup>**

Sauna : **12.6 m<sup>2</sup>**

Grenier : **utile : 45.4 m<sup>2</sup>**

Placard : **1.3 m<sup>2</sup>**

Chambre 3 : **16.6 m<sup>2</sup>**

Chambre 4 : **16.5 m<sup>2</sup>**

Degagement : **22.6 m<sup>2</sup>**

Couloir : **3.6 m<sup>2</sup>**

Salle de douche : **3.6 m<sup>2</sup>**

Wc : **1.3 m<sup>2</sup>**

Grenier : **utile : 53.5 m<sup>2</sup>**

Studio : **32.7 m<sup>2</sup>**

Dependance : **utile : 144.5 m<sup>2</sup>**

Debarras : **utile : 37.1 m<sup>2</sup>**

Debarras : **utile : 7.9 m<sup>2</sup>**

Atelier : **utile : 113 m<sup>2</sup>**

Cave : **utile : 16 m<sup>2</sup>**

Ecurie : **utile : 228.1 m<sup>2</sup>**

Debarras : **utile : 12.2 m<sup>2</sup>**

Hangar : **utile : 170 m<sup>2</sup>**

## Aménagements intérieurs

Pièces : **7**

Chambres : **5 dont 2 au rez-de-chaussée**

Cuisine : **EQUIPEE ET AMENAGEE**

Salles de bains : **2**

Chauffage : **MIXTE/BOIS + ELECTRICITE**

Cheminée : **Oui**

Climatisation : **Oui**

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : **1 300 €/an**

Travaux à prévoir : **Aucun travaux**

## Informations financières

Prix de vente : **469 000 €**

Honoraires à charge : **du vendeur**

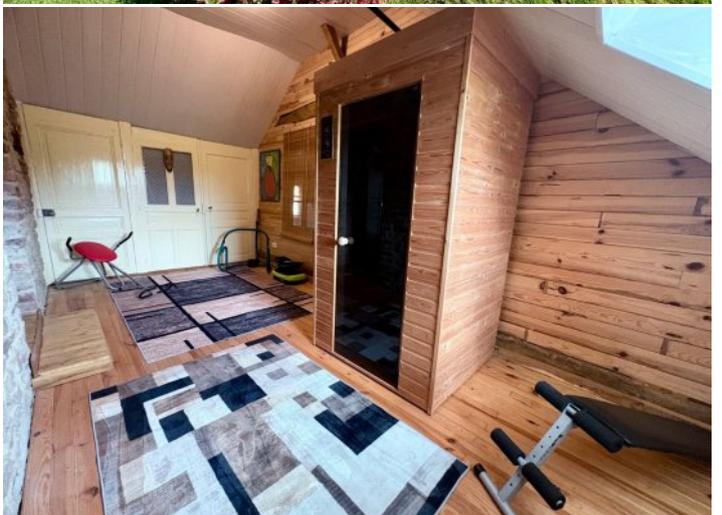
## Aménagements extérieurs

Vitrage : **Double**

Huisseries : **Aluminium**

Assainissement : **Fosse septique**







Naturellement ensemble !



ON VA VOUS **ÉCLAIRER**  
SUR LE **MEILLEUR** MOYEN  
DE **PLACER** VOS **ÉCONOMIES**

Protégez  
votre retraite

Générez des  
revenus réguliers

Créez un patrimoine  
familiale durable

Diversifiez vos  
investissements

## OFFRE SPÉCIALE\*

6 mois de gestion offerts +  
6 mois de garantie des loyers impayés offerts +  
déclaration de revenus fonciers offert la première année

\*Pour l'acquisition d'un bien immobilier avec Neyrat Immobilier, et sa mise en gestion par nos services.

**NEYRAT IMMOBILIER**  
VOUS **PROPOSE** UNE GAMME  
DE **PRODUITS INVESTISSEURS**

Emplacement - équipement - surface  
et prix sont étudiés pour un placement locatif sécurisé

➔ [www.neyrat-immobilier.fr](http://www.neyrat-immobilier.fr)